

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Trond Langseth

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KLAGEBEHANDLING: Delingssak - 1621/79/2 og 12 - Hov Gård

Vedlegg:

- 1 Klage på forvaltningsvedtak - delingssak 1621/79/2 og 12 - Hov gård
- 2 Samlet saksfremstilling, Hov

Sakens bakgrunn og innhold

Advokat Lars Erik Solli klager på vegne av Tove Hov på delingsvedtaket fattet av landbruksnemnda 2. april. Nemnda avslo søknad om deling av gnr. 79, bnr. 2 i Ørland

Solli anfører følgende forhold som begrunnelse for klagen:

- Ø Rudolf Olafsen er inhabil, da han er omgangsvenn med Hov, og har vært en viktig støttespiller for Hov i denne prosessen.
- Ø Vedtaket bryter med praksis, og med intensjonene i loven. I flere lignende saker er det godkjent deling, og med større arealer og mer tidsriktige bygninger enn i denne saken.
- Ø Det vil være god bruksrasjonalisering å godkjenne deling. Kjøper av tilleggsareal ligger bare ca. 1 km unna Hov gård, og kjøpet vil bety en nødvendig styrking av kjøpers eiendom. Hov gård er ikke så ressurssterk at den bør bestå som eget bruk.

Solli synes videre det er oppsiktsvekkende at Jørn Schanche er oversendt kopi av vedtaket, og understreker at han ikke er part i saken.

Søknaden gjelder fradeling av tunet med en tomt på ca. 5 dekar, og salg av resteiendommen til nabobruk. Dersom klagen ikke tas til følge, eller bare delvis tas til følge, sendes saken til klageinstansen (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for avgjørelse.

Administrasjonens vurdering

Inhabilitet

Når det gjelder Olafsens evt. inhabilitet, ble dette tatt opp på både møtet 27. mars og møtet 2. april. Olafsen mente selv at han ikke var inhabil, og nemnda (som avgjør spørsmål om inhabilitet) avgjorde at han ikke var inhabil. Beklageligvis ble dette ikke protokollført. Administrasjonen forstår at spørsmålet om Olafsens habilitet blir reist, og anbefaler nemnda å ta dette opp til vurdering på nytt. Forvaltningslovens § 6 andre ledd sier følgende:

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

Administrasjonen foreslår at nemnda erklærer representanten Olafsen inhabil i behandlingen av klagesaken. Olafsens involvering i saken kan være egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet. Det at spørsmålet nå er reist av en part, gjør spørsmålet mer påtrengende enn ved ordinær behandling av saken.

Praksis

Vedtaket er et klart brudd med praksis. Solli nevner Gissing og Norset. I begge disse tilfellene, og et par andre, var det snakk om mer ressurssterke bruk enn i dette tilfellet. I motsetning til herværende sak var det i disse sakene en kjøper som grenset inntil eiendommen som ble solgt. Likevel, det skal mer enn dette til for å forklare hvorfor det bli avlag i Hov-saken.

Spesielt etter at Gissing-saken ble godkjent, har det vært diskutert i nemnda om en har gått for langt med å tillate deling av landbrukseiendommer i rasjonaliseringsøyemed. Forut for behandlingen av herværende sak var det også en diskusjon på generelt grunnlag, og flertallet var nok av den formening at det var på sin plass med en justering av kursen. Likevel: vedtaket om å avslå deling i Hov-saken kan - hvis dette skal legges til grunn for senere delingssaker - ses på som en kraftig kursendring. Det er på sin plass å spørre om dette kun er et resultat av relevante argumenter, og minne om at det ikke må tas utenforliggende hensyn. Andre ledd i jordlovens formålsparagraf sier noe om hvilke hovedargumenter som bør gjelde i slike saker:

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

God bruksrasjonalisering:

"God bruksrasjonalisering" er et skjønnsmessig begrep. Det har ofte vært knyttet til hvem som kjøper resteiendommen etter fradeling: om vedkommende grenser inntil arealet, er i "rimelig nærhet" eller lengre unna. Bruksrasjonalisering er et argument i forbindelse med delingssaker, knyttet til kravet i jordlovens § 12 om viktige samfunnsmessige interesser, men det er også et viktig moment ved behandling av konsesjon til kjøper av eiendommen. Det er et spørsmål hvor stor vekt man skal legge på hvem kjøper er, da dette strengt tatt ikke er relevant i forbindelse med delingssaken. Hvis dette skal tillegges særlig vekt bør man behandle delings- og konsesjonssak samlet, dvs. etter hverandre på samme møte.

Ved delingsbehandlingen skal man vurdere om en landbrukseiendom er ressurssterk nok til å bestå som eget bruk. God bruksrasjonalisering kan innebære at et bruk som ikke er ressurssterkt blir "slaktet" slik at andre bruk blir styrket. Dersom driftsbygningene er noenlunde tidsriktige og muliggjør drift innenfor regelverk og andre rammebetingelser, jordbruksarealene er noenlunde størrelse på og ligger noenlunde samlet, kan en ikke uten videre si at det er "god bruksrasjonalisering" å dele eiendommen. Motsatt: med bygninger som ikke er store eller hensiktsmessige nok for rasjonell drift, og jordbruksarealer som er små og spredte, er det i utgangspunktet "god bruksrasjonalisering" å dele eiendommen.

For å ivareta en "tjenlig og variert bruksstruktur" kan det være like aktuelt å avslå deling, som å godkjenne deling. Det vil være en vurdering fra sak til sak. Når det gjelder herværende sak, er jordbruksarealet verken spesielt lite eller stort. Det er mange gårder som har mindre areal i eget eie, f. eks. tiltenkt kjøper av resteiendommen Bjørn Groven. Arealene (to parseller) ligger samlet. Jordbruksarealene er ikke et argument for deling. Når det gjelder bygningene på eiendommen, er det slik at det er mulig å ta opp igjen melkeproduksjon på gården uten omfattende investeringer, men fjøset er ikke "up to date" med sine 15 bås plasser.

Når det gjelder Jørn Schanches involvering i saken, har vi for det første forholdt oss til bostyrer Lyng, som søker. Lyng foreslo først for partene at hele eiendommen ble solgt til Schanche (meddelt pr. tlf), og vi oppfattet dette som et alternativ til deling. Schanche har - for det andre - vært interessert i utfallet av denne saken, og vi synes det er helt på sin plass å orientere ham om vedtaket. Det betyr ikke at vi betrakter ham som part i saken.

Oppsummering:

Vedtaket om å avslå deling er et brudd med praksis. Nemnda ønsker å justere kursen, men er det ønskelig med en så sterk kursendring? Det er etterspørsel etter jordbruksareal i området - tiltenkt kjøper Bjørn Groven er avhengig av mer areal i forbindelse med drifta. Driftsbygningen er ikke godt egnet for melkeproduksjon etter dagens krav. Etter en samlet vurdering mener administrasjonen at klagen bør tas til følge, og deling tillates.

Leders innstilling

Ørland/Bjugn landbruksnemnd tar klagen fra Tove Hov ved advokat Lars Erik Solli til følge, og godkjenner deling av gnr. 79, bnr. 2 og 12 som omsøkt.